



**НОСІВСЬКІ
ГОСПОДАРСТВА
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК**

КОНЦЕПЦІЯ

ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА



**МІСТО НОСІВКА, НІЖИНСЬКИЙ РАЙОН,
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

Нова редакція від 18.07.2025 року





ЗМІСТ

1	НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
2	ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
3	МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
4	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	8
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	17
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	17
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	20
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	28
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	32
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	36
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	40
	Додаток 1 – архітектурна концепція індустріального парку	51



1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою: індустріальний парк «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»

Англійською мовою: «Nosivs'ki hospodarstva»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є:

Носівська міська рада

Юридична адреса:

вул. Центральна, 20, місто Носівка, Ніжинський район, Чернігівська область, 17100

Код ЄДРПОУ:

04061984

Контакти ініціатора:

+38 (04642) 2-15-40, +38 (097)924-25-25

Електронна адреса:

nosmrada_post@cg.gov.ua

Міський голова:

Володимир Ігнатченко



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ





Створення індустріального парку спрямоване на економічний розвиток Чернігівської області, залучення інвестицій, створення нових робочих місць та підвищення конкурентоспроможності підприємств міста Носівка. Основний акцент робиться на розвитку промислового виробництва, логістики та технологічних кластерів, що сприятиме інтеграції регіону в європейські економічні процеси.

Завдання:







1. Економічний розвиток Чернігівської області – залучення інвестицій, створення нових робочих місць, розвиток місцевого бізнесу та підвищення рівня життя населення.
2. Індустріалізація та диверсифікація економіки – розвиток нових галузей промисловості, зменшення залежності від традиційних секторів.
3. Підвищення конкурентоспроможності регіону – створення умов для розвитку підприємств із сучасними технологіями, поліпшення бізнес-клімату.
4. Розвиток інфраструктури – будівництво доріг, логістичних центрів, інженерних мереж, що сприятиме загальному покращенню інфраструктури області.
5. Залучення іноземних та вітчизняних інвесторів – створення сприятливих умов для бізнесу, включаючи податкові пільги та державну підтримку.
6. Розвиток науки та інновацій – співпраця з університетами, дослідницькими центрами для впровадження новітніх технологій у виробництво.
7. Екологічний аспект – розвиток «зелених» технологій, впровадження екологічних стандартів у промисловість.

Створення індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Носівської міської територіальної громади.

Створення та функціонування індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» сприятиме реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 року № 940, зокрема вирішенню наступних цілей та завдань:



-  Стимулювання центрів економічного розвитку;
-  Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
-  Розвиток підприємництва;
-  Підтримка експорту;



-  Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
-  Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
-  Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;
-  Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
-  Сталий розвиток промисловості;
-  Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність.

Створення індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» відповідає задекларованим цілям і завданням Стратегії сталого розвитку Чернігівської області на період до 2027 року, затвердженої рішенням сесії обласної ради від 14 березня 2025 року №3-22/VII, а саме:

Стратегічної цілі III. «Відновлення бізнесу і розбудова нової економіки регіону»

-  Оперативної цілі 3.2 «Стимулювання економічної активності та підвищення конкурентоспроможності місцевих виробників»;
-  Завдання 3.2.1. Стимулювання створення та розвитку інституційної інфраструктури підтримки інвестицій.

Галузева приналежність індустріального парку обиралась з урахуванням стратегічних пріоритетів для розвитку промислового потенціалу, які визначено у Стратегії розвитку Чернігівської області на період до 2027 року¹, у якій представлено пріоритетні напрями розбудови промислового комплексу регіону, вплинули на формування галузевої структури індустріального парку. Діяльність виробничих підприємств-учасників у межах індустріального парку сприятиме вирішенню частини оперативних цілей та завдань, які закладені у стратегічних цілях розвитку Чернігівської області на період до 2027 роки:

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cg.gov.ua/web_docs








Табл. 1 Стратегічні, оперативні цілі та завдання Чернігівської області на період до 2027 року

3. Відновлення бізнесу і розбудова нової економіки регіону	3.1. Відновлення та розвиток бізнесу	3.1.1. Створення сприятливого бізнес-клімату в регіоні
		3.1.2. Інформаційна та консультаційна підтримка суб'єктів господарювання
		3.1.3. Розвиток регіональної інфраструктури підтримки підприємництва
	3.2. Стимулювання економічної активності та підвищення конкурентоспроможності місцевих виробників	3.2.1. Стимулювання створення та розвитку інституційної інфраструктури підтримки інвестицій
		3.2.2. Підвищення інвестиційної привабливості області, підтримка залучення інвестицій, популяризація інвестиційних можливостей території області
		3.2.3. Фінансова підтримка суб'єктів підприємництва, зокрема постраждалих від збройної агресії російської федерації
		3.2.4. Відновлення і розвиток експортного потенціалу
	3.3. Прискорений інноваційний розвиток пріоритетних сфер смарт-спеціалізації регіону	3.3.1. Нарощування виробництва якісної сільгоспсировини та розвиток її поглибленої переробки
		3.3.2. Розвиток «зелених» технологій та біоекономіки
		3.3.3. Сприяння розвитку інноваційно спрямованих та експортоорієнтованих галузей промисловості
		3.3.4. Розвиток інформаційних, інформаційно-комунікаційних технологій та їх впровадження у різних сферах життєдіяльності і виробництва
	3.4. Відновлення та сталий розвиток агропромислового комплексу	3.4.1. Підвищення стійкості та конкурентоспроможності аграрних та переробних підприємств
		3.4.2. Розвиток сільських територій, підтримка фермерства та малих сільгоспвиробників
	3.5. Забезпечення продуктивної та вільно обраної зайнятості громадян	3.5.1. Задоволення потреб регіонального ринку праці у кваліфікованих кадрах для розвитку економіки та відновлення інфраструктури
		3.5.2. Сприяння продуктивній зайнятості населення, підвищення якості та конкурентоспроможності робочої сили



ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей²:

-  Перероблення та консервування фруктів і овочів
-  Виробництво продуктів борошномельно-круп'яної промисловості
-  Виробництво інших харчових продуктів
-  Альтернативна енергетика
-  Науково-технічна діяльність

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення, у тому числі, але не виключно, учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010, секція С – Переробна промисловість. Як сервісна складова індустріального парку планується організація суміжних видів діяльності парку (інші учасники), таких як «Транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність». На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології Носівській міській територіальній громаді.

² КВЕД ДК 009:2010, секція С



4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, ОПИС ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку: 14,1651 Га

Кадастровий номер: 7423810100:01:035:0014

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Чернігівська область, Ніжинський район, місто Носівка

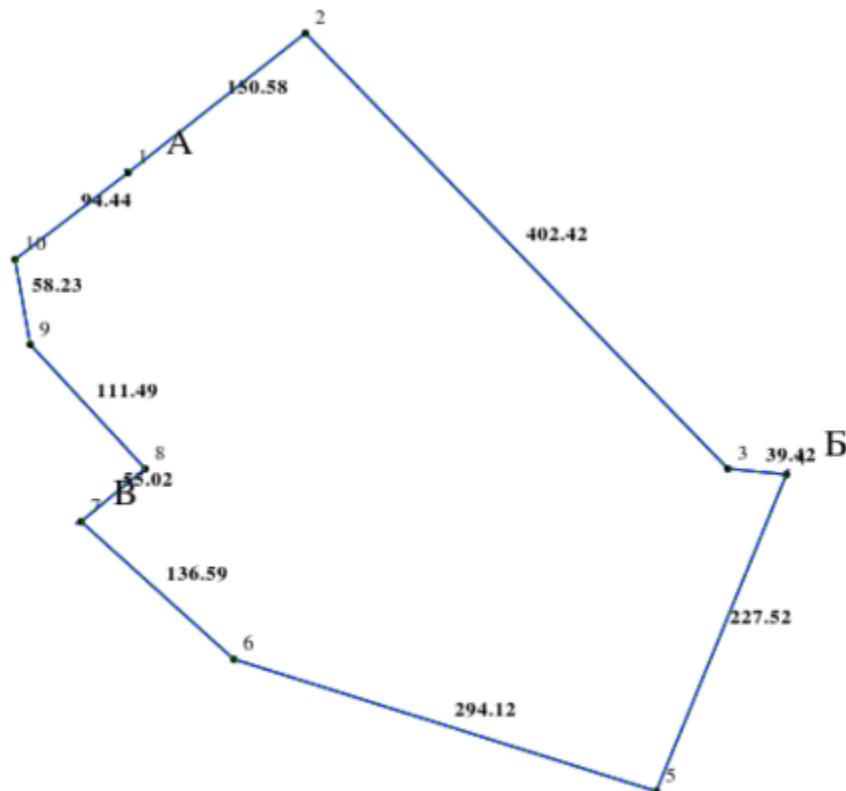
Категорія земель: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Форма власності: Коштовна

Власник земельних ділянок: Носівська міська територіальна громада

Мал. 1 Конфігурація земельної ділянки





ОПИС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянка розміщена в Чернігівській області, Ніжинському районі, в межах населеного пункту Носівка, це землі Носівської міської територіальної громади. Земельна ділянка неправильної форми, має рівну поверхню, яка заросла травою, самосівом, деревами та кущами.

Мал. 2 Функціональне оточення земельної ділянки



Земельна ділянка розміщена на півдні міста Носівка в його межах. Практично з усіх сторін ділянку оточують землі сільськогосподарського призначення. До однієї зі сторін прилягає ділянка категорії «землі промисловості». Зі східної сторони поряд із ділянкою проходить автошлях міського значення, та залізниця, які розміщені паралельно. Із сходу через автошлях та залізницю розміщено приватний сектор міста Носівка, а також водойма – це відстійник цукрового заводу.

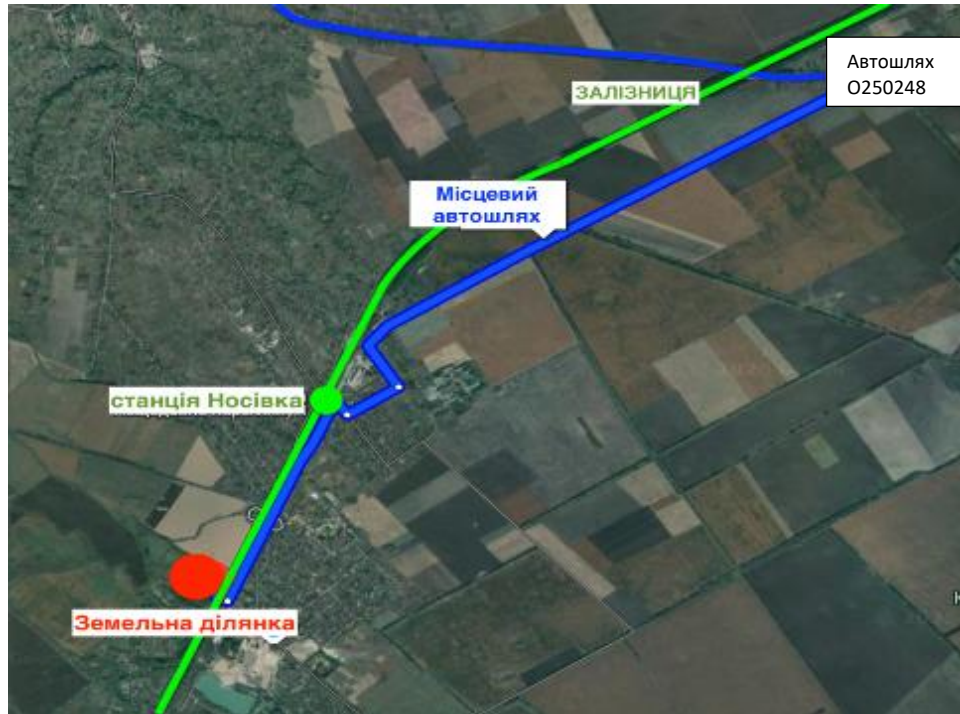
Транспортна доступність

Носівська міська територіальна громада має достатню транспортну мережу. Зовнішні та внутрішні транспортні зв'язки громади здійснюються автомобільним транспортом та залізницею.



Протяжність доріг складає 280,3 км., з них: з твердим покриттям – 132,3 км., в тому числі з асфальтобетонним покриттям 112,0 км., чорне шосе – 12,0 км., з білим щебеним гравійним покриттям – 6,1 км., бруківкою – 2,2 км., та з ґрунтовим покриттям – 148,0 км..

Мал. 3 Транспортна доступність до земельної ділянки



Поряд із земельною ділянкою проходить автошлях обласного значення 0250248, відстань від ділянки до автошляху Т2526 становить 7,9 км.

Це автомобільний шлях територіального значення у Чернігівській області, він пролягає територією колишніх Бобровицького, Носівського та Ніжинського районів між селом Новою Басанню і містом Ніжином через міста Бобровиця і Носівка та прилеглі села. Загальна довжина — 71,9 км.

До залізничної станції Носівка 2,1 км, це проміжна станція 4-го класу Київської дирекції Південно-Західної залізниці та лінії Ніжин-Київ-Пасажирський між зупинними пунктами Космічна та Дослідна. Розташована у місті Носівка Ніжинського району Чернігівської області.








Мал. 4 Фотофіксація земельної ділянки



Мал. 5 Фотофіксація найближчих доріг



Відстані до ключових місць:

-  До Чернігова – 98 км.
-  До Києва – 123 км.
-  До міжнародного аеропорту Бориспіль – 118 км.
-  До морського порту Одеса – 595 км.
-  До переходу з Польщею «Шегені» - 754 км.



ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Утворена 15 жовтня 1932 року

Населення: 959 315 осіб (01.01.2022)

Площа: 31 865 кв. км.

Розташована у північній частині Лівобережної України. Межує на заході з Київською, на сході – з Сумською, на півдні – з Полтавською областями, на північному заході з Гомельською областю білорусі, на півночі – з Брянською областю росії, Адміністративно-територіальний центр – місто-герой Чернігів

У складі області: 5 районів, 57 територіальних громад з них:

Селищних - 24;

Сільських – 17;

Міських – 16.

Населених пунктів 1509: міст – 16;

селищ – 86; сіл – 1407.



Інформаційна довідка про область

Внаслідок повномасштабного військового вторгнення рф економіка області зазнала значних втрат. 2022 рік був найскладнішим для економіки області. Промисловість зменшила виробництво, за оцінками на 26%, сільське господарство – на 21%, експорт – на 40%, будівництво – на 60%, капітальні інвестиції – на 30%, торгівля – на 26%.

Був завданий потужний удар по всіх ланках економічної системи та економічних зв'язках, в першу чергу, через знищення обладнання, виробничих ліній, комунікаційних мереж, транспортних засобів, ускладнення логістики, зниження попиту, часткову втрату ланцюгів постачання матеріалів і комплектуючих, зниження купівельної спроможності населення, що призвело до значних збитків суб'єктів підприємницької діяльності та зниження їх ділової активності. У 2023-2024 роках економіка регіону поступово почала відновлюватись.

Мале і середнє підприємництво (далі – МСП) є основою економіки регіону, що забезпечує дві третини доданої вартості і більш ніж вісімдесят відсотків робочих місць. Поточний стан розвитку МСП значною мірою визначається наслідками повномасштабної



збройної агресії РФ проти України, під час якої бізнес регіону зазнав і продовжує зазнавати значних втрат. За останніми даними Головного управління статистики в області (станом на 01.01.2024), господарську діяльність в регіоні здійснювало 4971 підприємство, з яких 4603 малих (у т. ч. 3830 мікропідприємств), 362 середніх, 6 великих та понад 37 тис. фізичних осіб підприємців.

Аграрний сектор Чернігівщина має значний сільськогосподарський потенціал і є однією з найрозвинутіших аграрних областей України, яка забезпечує 5% виробництва сільськогосподарської продукції країни. Повномасштабна війна стала справжнім випробуванням для аграріїв. Вторгнення спричинило руйнування налагоджених роками процесів, логістичних ланцюгів. Багато посівних територій було заміновано, частково пошкоджено або повністю знищено майно, техніку, обладнання та склади. Найбільших втрат від замінування сільськогосподарських земель зазнали Городнянська, Корюківська та Семенівська громади. Незважаючи на воєнні дії, область втримала свої позиції і станом на 01.01.2024 в загальнодержавному рейтингу за валовим збором зернових культур область посіла 3 місце, а по врожайності – 1.

Промисловість До початку російського вторгнення промисловий комплекс області формували близько 950 підприємств (у т. ч. 122 великих і середніх), на яких працювало майже 34,1 тис. осіб. Промисловими центрами області є міста Чернігів, Ніжин, Прилуки. Провідні промислові підприємства розташовані також у Корюківці, Мені, Ічні, Козельці, Новгород-Сіверському, Варві та Ладані. У результаті військової російської агресії руйнувань та пошкоджень зазнали понад 60 (6,3%) промислових підприємств області. Найбільші руйнування зафіксовано на підприємствах машинобудування, легкої та харчової промисловості.

У 2024 році продовжується поступове відродження промислового потенціалу та зростання показників, хоча більшість підприємств не досягли рівня 2021 року. Виробництво відновлено на рівні 90% від обсягів до повномасштабного вторгнення внаслідок загострення проблем з енергозабезпеченням, логістикою, а також через відтік кадрів, відсутність або скорочення замовлень, брак обігових коштів на відновлення.

У структурі промислового виробництва домінує харчова промисловість, постачання електроенергії, газу, пари та кондиціонованого повітря, добувна промисловість, машинобудування.



НІЖИНСЬКИЙ РАЙОН

Загальні відомості

Утворений 19 липня 2020 року.

Площа району – 7179,73 кв. км.

Розташований у південній та центральній-східній частині Чернігівської області.

Межує з Прилуцьким та Чернігівськими районами Чернігівської області та Сумською та Київською областями

Адміністративно-територіальний поділ:

Міст – 6;

Селищ – 2;

Сіл – 310.

Населення району – 215,9 тис. чол

Адміністративний центр – Ніжин



Інформаційна довідка про район

Основні види промислової продукції, яка випускається підприємствами району: виробництво готових кормів для тварин, що утримують на фермах, олія соняшникова і соєва, хлібобулочні вироби, консервація овочева, сири, масло, соки.

Станом на 01.01.2025 в районі кількість підприємств промислового виробництва становить – 23, з них: акціонерні товариства – 1; кооперативна власність – 1; державна власність – 2; господарські товариства – 14; приватна власність – 4; фермерські господарства – 1. Основні бюджетно-формуєчі підприємства району: ТОВ «Ніжинський консервний завод», ТОВ «Ніжинський дослідно-механічний завод», ТОВ «Лосинівський маслосирзавод», ДП «Ніжинське лісове господарство», ДП «Дрінкс Україна», ДП «Борзнянське лісове господарство», ТОВ «Адам Компані», ТОВ «Чернігівська м'ясна компанія», ПП «Украгротранс», ТОВ НВКЦ «Прес», ТОВ «Кондитерська фабрика «Десна», СТОВ «Прогрес». Станом на 01.01.2025 в районі налічується підприємств сільськогосподарського виробництва - 359, з них державних - 6, недержавних - 124, фермерських - 229.

Сільське господарство має наступні напрямки спеціалізації: виробництво зерна, олійних культур, молока та м'яса. Основні культури: зернові, цукрові буряки, картопля, кукурудза, овочі. Тваринництво: велика рогата худоба та свині.



НОСІВСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Утворена 30 вересня 2016 року

Площа громади становить –

580,94 кв. км;

Населення – 20 436 осіб (станом на 01.01.2025)

До складу громади входять: місто – Носівка; села – Адамівка, Андріївка, Ведмедівка, Володькова Дівиця, Дебреве, Держанівка, Дослідне, Іржавець, Кобилещина, Козари, Коробчине, Криниця, Лісові Хутори, Лукашівка, Підгайне, Ставок, Сулак, Тертишники, Яблунівка, Ясна Зірка.



Інформаційна довідка про громаду

В громаді функціонує різнопланова економіка, представлена розвинутим сільським господарством та промисловим комплексом, сектором торгівлі й послуг. Суттєва концентрація мікропідприємств свідчить про високий ступінь підприємницької ініціативи населення.

Промисловість територіальної громади представлена підприємствами:

- ТОВ «Кондитерська фабрика «Десна»,
- ТОВ Науково-виробничий комерційний центр «Прес».

Промисловими підприємствами громади за січень-грудень 2024 року випущено продукції на суму 90,6 млн.грн., що на 17,3 млн.грн. або +23,6% більше до відповідного періоду минулого року (73,3 млн.грн.). ТОВ «Кондитерська фабрика «Десна» експортує свою продукцію до Німеччини та Молдови.

Станом на 01.01.2025 року в Головному управлінні ДПС у Чернігівській області на обліку перебувало 1068 суб'єктів господарювання, в тому числі 274 юридичних осіб та 794 самозайнятих осіб.



Аграрний сектор – ключова галузь економіки територіальної громади. На території громади функціонує 88 ефективних сільськогосподарських підприємств різних форм власності та господарювання, в тому числі 52 юридичні особи, з яких: 38 - платники єдиного податку 4 групи, 5 суб'єктів - 3 групи, 9 юридичних осіб знаходяться на загальній системі оподаткування та 36 фізичних осіб у яких вид діяльності сільгоспвиробництво.

Найбільші сільськогосподарські підприємства, що здійснюють діяльність на території громади: ТОВ «АГРІКОР ХОЛДІНГ», ТОВ «ЗЕМЛЯ І ВОЛЯ», ТОВ АГРОПІДПРИЄМСТВО «МАЯК», ПП «АГРОПРОГРЕС», ТОВ «НИВА 2008», ТОВ «НАТАША-АГРО», ПП «ЗЕМЛЯ І ВОЛЯ АГРО», ТОВ АГРОФІРМА «ІРЖАВЕЦЬКА», ФГ «СІ-МА-АГРО-2016», ТОВ «НОСІВКА АГРО», ТОВ «НОСІВКА АГРОЛІДЕР», ТОВ «АГРО-ОЙЛ НОСІВКА», ПрАТ «НОСІВКА СЕРВІС».

Перспектива розвитку громади - створення переробних підприємств харчової промисловості, як то виробництво борошна, олії, переробка зернових, бобових культур, кукурудзи, розвиток хлібопекарства, вирішить проблему зайнятості населення за місцем проживання, сприятиме зміцненню фінансових ресурсів громади, вплине на розвиток економіки регіону.



5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється терміном на 30 (тридцять) років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, інвестори чи інші організації, які планують здійснювати діяльність на території парку. Їх участь регламентується законодавством України, а також умовами договору з керуючою компанією. Ключові вимоги до учасників наведені у таблиці.

Табл. 2 Ключові вимоги до учасників індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»

Галузева спеціалізація	- Учасники повинні здійснювати діяльність, яка відповідає профілю індустріального парку (наприклад, виробнича, науково-дослідна) - Забороняється діяльність, яка суперечить меті створення парку або може завдати шкоди екології чи репутації території
Дотримання екологічних стандартів	- Учасники повинні виконувати вимоги щодо охорони навколишнього середовища, включаючи контроль викидів, переробку відходів та енергоефективність - Забезпечення відповідності проєктів екологічному законодавству країни
Інвестиційні зобов'язання	- Надання гарантій щодо обсягів і термінів інвестицій у розвиток проєкту на території парку - Реалізація проєкту в межах визначеного часу після укладення угоди
Технологічні вимоги	- Використання сучасних технологій та обладнання, які сприяють інноваційному розвитку - Залучення технологій, які відповідають міжнародним стандартам якості та безпеки
Економічні критерії	- Сплата орендної плати, податків або інших внесків, визначених угодою з керуючою компанією - Забезпечення фінансової стійкості проєкту
Соціальні зобов'язання	- Створення робочих місць для місцевого населення - Забезпечення безпечних умов праці для співробітників - Взаємодія з місцевою громадою для вирішення соціальних та інфраструктурних питань
Дотримання договірних зобов'язань	- Виконання умов договору з керуючою компанією індустріального парку Своєчасне надання звітності про виконання проєкту та дотримання умов угоди
Правовий статус	- Реєстрація в установленому законодавством порядку - Відсутність заборгованостей перед державними органами
Інноваційний потенціал	- Участь у розробці інноваційних продуктів, технологій або рішень - Взаємодія з науково-дослідними установами та університетами для проведення спільних проєктів
Заборона на несумісну діяльність	- В учасників має бути заборонено здійснювати діяльність, яка може загрожувати здоров'ю людей, безпеці, екології або репутації парку (наприклад, незаконна діяльність, виробництво токсичних речовин)
Додаткові вимоги	- Використання місцевих ресурсів у певній частці (наприклад, сировина, робоча сила). Взаємодія з іншими учасниками парку для формування кластерів - Внесення авансових платежів або надання фінансових гарантій



Загалом, вимоги до учасників індустріального парку спрямовані на забезпечення їхньої відповідності стратегічним цілям парку, дотримання законодавства та стимулювання сталого економічного, соціального й екологічного розвитку.

За умовами Закону України «Про індустріальні парки», пункт 8 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-IX від 07.09.2021, визначено поняття:




«Учасник індустріального парку» - це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Мал. 6 Об'єкти, які допущені до розміщення в індустріальному парку





Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких критеріїв:

-  Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
-  Набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.
-  Бути зареєстрованим на території (в межах) індустріального парку.

Керуюча компанія протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений Державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників. Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

Мал. 7 Сфери діяльності, які допущені до розміщення на території індустріального парку

Сфери діяльності на території індустріального парку



переробна промисловість



переробка промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів)



альтернативна енергетика та зберігання енергії³



R&D



ІТ та електронні комунікації



7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Для забезпечення індустриального парку необхідною інфраструктурою та мережами, було зроблено попередню оцінку рівня споживання по основним типам, таким як електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація, опалення. Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проектно-кошторисну документацію.

Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 220 куб.м /год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустриального парку становить приблизно 2,947 млн м3/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустриального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі.

Мал. 8 Мережі газопроводів біля території індустриального парку



На відстані 325 метри знаходиться газорегуляторний пункт, від якого можна буде підключитися для потреб індустриального парку.



Зазначена потужність надасть можливість задовольнити як технологічні потреби, так і потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасникам індустриального парку, за умови повного заповнення та розвитку парку. За умови появи учасника із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Кожен учасник індустриального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік.

Використовуючи метод порівняння, можна розрахувати орієнтовний розмір необхідних потреб, враховуючи стандартне проектне навантаження на 1Га території індустриального парку у розмірі 500 кВт.

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустриального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 22 560 кВт/рік.

Найближча точка підключення знаходиться в 50 метрах від ділянки. А саме трансформаторна підстанція 100/4кв.

Мал. 9 Мережі ліній електропередачі біля території індустриального парку





ВОДОПОСТАЧАННЯ

Слід зазначити, що підприємства промисловості відносяться до великих споживачів води, яку використовують на виробничі, протипожежні та господарсько-питні потреби.

Проектом передбачається влаштування змішаної системи господарчо-питного та протипожежного водопостачання.

Для технологічних потреб можливе використання очищеної води з локальних очисних споруд. Питна вода - привозна на час до прокладання централізованої мережі.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається здійснювати від запроєктованих пожежних гідрантів на кільцевій проектній водопровідній мережі.

Мал. 10 Мережі водопостачання, каналізації та очисні споруди біля території індустриального парку



На відстані 165 метрів знаходиться мережа господарчо-питного водопроводу, від якого планується підключення водопостачання до індустриального парку.

Протипожежний запас намічається зберігати в резервуарах чистої води на ділянці водопровідних споруд та в протипожежних резервуарах на території пожедео (пожежні резервуари). Розрахункову витрату води на зовнішнє пожежогасіння підприємств необхідно визначати в залежності від категорії будівель за вибухопожежною небезпекою, об'ємом будівель чи споруд і їх вогнестійкістю. Остаточний вибір схеми водопостачання, уточнення трасування водопровідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-



побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування. Для поливу зелених насаджень, буде використано джерела з технічною водою. Виконання розрахунків витрат води для промислових підприємств здійснюється з урахуванням присутності на роботі всіх співробітників. До уваги беруться витратні норми води в зміну на одну людину, а також тип виробництва, цеху, враховуючи нерівномірність споживання. Розрахунок проводиться по максимальній кількості людей, які працюють в зміні.

Щодо використання підприємством технічної води, варто відзначити її застосування за трьома основними напрямками у виробництві:

70-89% - технічні цілі, включаючи охолоджуючий продукцію холодоагент в теплообмінниках, або захист від перегріву обладнання, установок і машин. Вода в цьому випадку нагрівається.

5-12% - для очищення сировини, продукції від домішок. Вона забруднюється і нагрівається при вступі в контакт з матеріалами.

10-20% випаровується або включається до складу виробленої продукції.

Великими об'єктами промисловості вважаються підприємства по виробництву продуктів харчування. У них витрати водоспоживання досягають 90% і вище від загальної кількості водоспоживання. Розрахунок проводиться з урахуванням технології та процесів виробництва, або визначається за аналогічними параметрами подібних об'єктів. Для останнього варіанту користуються параметрами питомих на одиницю норм продукції, яку випускає виробничий цех. Формування показників витрати також залежить від виду продукції, виробничих технологій і аналізу досвіду аналогічного виробництва.

За прогнозним розрахунком та за умови галузевої структури підприємств та спеціалізації індустріального парку, дозволена потужність водопостачання встановлена на рівні 1,9 куб. м./год. на 1Га, цього цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.



Табл. 3 Розрахунок споживання газу, електрики, водозабезпечення та водовідведення індустриального парку

Потреба в газі						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік
Всього	14,1651	95	8	250	1,1	2 946 900
Потреба в електроенергії						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, кВт/рік
Всього	14,1651	500	8	250	1,6	22 560 000
Потреба в воді						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб. м./рік
Всього	14,1651	1,7	8	250	1,5	258 876,00
Потреба у водовідведенні						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб. м./рік
Всього	14,1651	0,85	8	250	1,5	129 438,00

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор. На території індустриального парку буде проведено будівництво локальних очисних споруд, які матимуть або септики, або установки глибокого біологічного очищення та фільтруючих колодязів.

Прямо по території індустриального парку проходить каналізаційна труба та поряд знаходяться очисні споруди (див. мал. 10).

Буде застосовано наступну схему каналізації: господарсько-побутові стоки від господарських споруд будуть за допомогою самопливних мереж надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проектом. Для самопливних мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування. Дощова каналізація: викид дощової



води з дахів будівель передбачено напряму через зливну піскоулавлюючу систему до центрального бетонного колектору.

БЛАГОУСТРІЙ

Благоустрій індустріального парку відіграє важливу роль у створенні комфортного, екологічно стійкого і привабливого середовища для роботи та відпочинку.

Ландшафтне зонування території парку в першу чергу буде плануватися із урахуванням санітарно-гігієнічних умов. Важливими є захисні ділянки та зони відпочинку для відновлення сил працюючих. Використовуватимуться породи рослин, які мають підвищені шумо-, пило- та газозахисні властивості, стійкі до шкідливих впливів. Важливу роль грають групи насаджень, які обмежуватимуть різні функціональні зони з метою захисного, розподільчого ефекту.

На території індустріального парку буде використовуватися асортимент місцевих місто-формуєчих видів рослин, які є більш стійкими до шкідливих впливів.

Розповсюдженими елементами композицій будуть такі: масиви, смуги, групи, рядові і поодинокі посадки, вертикальне озеленення і квіткові композиції. Масиви будуть формуватися із позицій вільного планування, однородні та змішані групи розташовуватимуться в зонах відпочинку, за умов достатньої відстані до загального сприйняття.

Мал. 11 Варіант благоустрою індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»





Здійснення ефективного благоустрою індустріального парку є ключовим фактором для приваблення та утримання компаній-учасників, а також забезпечення сталого розвитку та позитивного впливу на територію парку.

САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Стратегія поводження із твердими побутовими відходами буде базуватись на «Схемах санітарного очищення населених пунктів», склад та зміст яких будуть відповідати ДБН Б.2.2-6:2013.

Санітарне очищення території буде планово-регулярним і включатиме раціональне та своєчасне збирання, перевезення та видалення, надійне знешкодження, економічно доцільну утилізацію побутових відходів і екологічно безпечне захоронення побутових відходів за межами індустріального парку. Також заплановані інші заходи, а саме сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збиратиметься у сміттєзбірники.




На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ ТА ІНТЕРНЕТ

Телефонізація та інтернет на території індустріального парку є важливими складовими сучасної інфраструктури, які забезпечують ефективну роботу підприємств. Це включає кілька ключових аспектів:

Телефонізація

Для організації якісного телефонного зв'язку на території індустріального парку можуть бути використані наступні рішення:

-  Прокладання стаціонарних телефонних ліній. Це забезпечує надійний зв'язок для адміністративних і виробничих цілей.
-  Мобільний зв'язок. Інтеграція мобільних операторів для надання покриття по всій території парку. Можливе встановлення додаткових базових станцій.
-  IP-телефонія. Використання VoIP-рішень, що дозволяє суттєво знизити витрати на зв'язок та інтегрувати його з іншими ІТ-системами.



Інтернет

Для забезпечення швидкого та стабільного доступу до інтернету використовуються такі підходи:

- 🌐 Волоконно-оптичні лінії. Вони забезпечують високошвидкісний доступ до мережі (до 1 Гбіт/с і більше).
- 🌐 Бездротові рішення. Використання технологій Wi-Fi 6, 5G для забезпечення мобільності співробітників та швидкої інтеграції нових користувачів.
- 🌐 Резервування каналів. Наявність основного та резервного інтернет-каналу для уникнення простоїв у роботі підприємств.

Технічне обслуговування та підтримка

- 🌐 Централізоване управління інфраструктурою. Це дозволяє швидко вирішувати технічні питання та здійснювати модернізацію.
- 🌐 Інтеграція з системами безпеки. Інтернет може використовуватись для відеоспостереження, сигналізації та інших функцій.
- 🌐 Співпраця з провайдерами. Важливо залучити надійних телекомунікаційних операторів для обслуговування території.

Ці рішення створюють умови для цифрової трансформації бізнесу, що є критично важливим для індустріальних парків, орієнтованих на сучасні стандарти роботи.

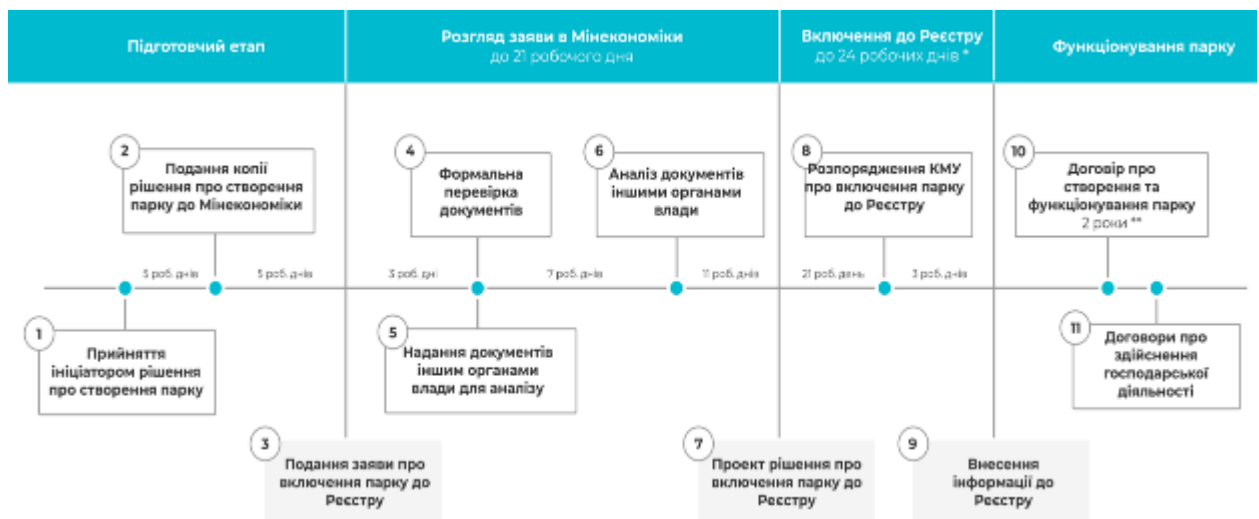


8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проекту індустріального парку:

1. Зареєструвати індустріальний парк в єдиному реєстрі індустріальних (промислових парків) України, по процедурі згідно ЗУ «Про індустріальні парки»;
2. Вибрати керуючу компанію та заключити з нею договір про створення індустріального парку;
3. Долучити необхідне фінансування з різних джерел;
4. Розробити проектно-кошторисну документацію на мережі та транспортну інфраструктуру індустріального парку;
5. Провести рекламну кампанію та долучити учасників, та інших учасників в індустріальний парк;
6. Прокласти мережі та дорожню інфраструктуру;
7. Побудувати приміщення учасників та інших учасників індустріального парку;
8. Запустити індустріальний парк та займатися його наступним розвитком.

Мал. 12 Послідовність процедур на етапі реєстрації індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»



Головне завдання – це долучення потенційних учасників, їх буде забезпечено усіма необхідними умовами і можливостями для якісного функціонування та повноцінного розвитку.

Планується реалізувати проект до кінця 2028 року.



Табл. 4 Попередній графік реалізації індустриального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»

Етапи проекту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2025 р.	4 кв. 2028 р.	45
Реєстрація ІП	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2025 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	2 кв. 2025 р.	3 кв. 2025 р.	6
Долучення учасників та фінансування	2 кв. 2025 р.	1 кв. 2027 р.	24
Проектування мереж	2 кв. 2025 р.	1 кв. 2026 р.	12
Будівництво мереж	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2026 р.	18
Проектування нових об'єктів	3 кв. 2025 р.	3 кв. 2027 р.	24
Будівництво об'єктів	1 кв. 2026 р.	1 кв. 2028 р.	27
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2027 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2028 р.	4 кв. 2028 р.	3

ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачено будівництво промислових виробничих будівель, складських приміщень, адміністративних будівель, технічних зон.

Табл. 5 Загальні проектні розміри індустриального парку

Ділянка	кв. м.	Га
Розмір ділянки	141 651	14,1651
Плями забудови	67 322	6,73
Ділянки учасників	84 153	8,42
Дороги, парковки, загальні зони	56 848	5,68
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	67 322	кв. м.
Промислові	46 771	кв. м.
Складські	12 311	кв. м.
Адміністративні	1 080	кв. м.
Технічні	7 160	кв. м.

Згідно із генеральним планом індустриального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових комплексів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку. Ділянка розташована в межах



населеного пункту. Територія не являється пам'ятником архітектури національного та/або місцевого значення.

Ініціатор створення індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 67 322 кв. м.

Мал. 13 Попередній генеральний план індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»



У фасадній частині ділянки із південно-східної сторони проходить асфальтова дорога міського значення, тут заплановано збудувати один складський комплекс і два адміністративних корпуси, усі будівлі одноповерхові. Ця дорога з твердим покриттям, шириною 7 метрів яка придатна він для використання вантажним транспортом.

В'їзд та виїзд на територію парку буде здійснюватись із фасадної частини, трьома дорогами. Їхні технічні характеристики та вартість будівництва буде визначена на наступних етапах розвитку індустріального парку. Планується побудувати відгалуження залізничної гілки на територію індустріального парку із південно-західної сторони ділянки. Там буде розміщено мультиmodalний термінал та три складські комплекси, усі будівлі одноповерхові. Із



північно-західної сторони розміщено два одноповерхові промислові корпуси, біля них в середині ділянки розташовано сонячну електростанцію площею 7160 кв. м, вона має форму трикутника. Поряд із сонячною електростанцією розміщено п'ять одноповерхових промислових корпуси. Корпуси, які розміщені за ними на другій лінії, примикають до будівель розташованих по фасаді. Біля кожної будівлі передбачено парковку для автотранспорту, та зелені зони для відпочинку працівників та відвідувачів.

Табл. 6 Планові розміри будівель індустриального парку

	Приміщення	Кв.м. площі забудови	Кільсть поверхів	Кв. м. будівлі
1.1	Промисловий корпус	9131	1	9131
1.2	Промисловий корпус	9152	1	9152
1.3	Промисловий корпус	6264	1	6264
1.4	Промисловий корпус	6264	1	6264
1.5	Промисловий корпус	7312	1	7312
1.6	Промисловий корпус	4968	1	4968
1.7	Промисловий корпус	3680	1	3680
2.1	Складські приміщення	2975	1	2975
2.2	Складські приміщення	2402	1	2402
2.3	Складські приміщення	2772	1	2772
2.4	Складські приміщення	1312	1	1312
3.1	Мультимодальний термінал	2850	1	2850
4.1	Адміністративний корпус	540	1	540
4.2	Адміністративний корпус	540	1	540
5	Сонячна електростанція (СЕС)	7160		7160
	Всього	67322		67322



9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

Загальний розмір капіталовкладень у будівництво об'єктів та інженерно-транспортної інфраструктури індустриального парку складатиме орієнтовно – 716 млн. грн.

Зважаючи на відсутність остаточної проектно-кошторисної документації, більшість цін сформовано методом порівняльного аналізу. Було взято середньостатистичні розцінки на ті чи інші статті, або здійснені попередні розрахунки по аналогічним технічним умовам інших індустриальних парків.

Табл. 7 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	11 748 120
Проектування	22 437 076
Мережі будівництво (вода, водовідведення, газ, електрика)	140 231 726
Будівництво нових об'єктів	464 388 579
Залізничні гілки	41 660 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	35 524 003
Разом:	715 989 504

Усі статті витрат будуть корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

Фінансування ініціатора

Ініціатор, протягом 2026 років за власний рахунок планує витратити 500 тис. грн.

Державне стимулювання

Згідно нового Порядку подання державного стимулювання створення та функціонування індустриальних парків, передбачено надання коштів та будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для створення та функціонування індустриальних парків, а також компенсацію за приєднання до інженерно-транспортних мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року³.

Максимальний розмір стимулювання складає 150 млн грн, при цьому співфінансування робіт відбуватиметься у співвідношенні 50 на 50. Ініціатори створення або керуючі компанії індустриальних парків з деокупованих територій зможуть реалізовувати проекти у

³ <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=f1c72e9e-d3dc-44f9-88ff-70afb640a9db&title=DerzhavneStimuliuvanniaStvorenniaTaFunktsionuvanniaIndustrialnikhParkiv-SkhvalenoNoviiPoriadok>



співфінансуванні 80 на 20, тобто держава зі свого боку оплатить до 80% кошторисної вартості робіт, але не більше 150 млн грн. Носівська громада відноситься до деокупованих територій.

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 108,695 млн. грн.

Долучені учасники та інші джерела фінансування

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 6,7 млн. грн.

Потенційні учасники планують за свій рахунок побудувати свої промислові об'єкти, закупити обладнання та запустити свої виробництва. Загальна сума інвестицій від потенційних учасників орієнтовно складе 270 млн. гривень.

Від потенційного інвестора, приватного підприємства «ТЕПЛИЧНЕ» залучаються інвестиції у вигляді власних коштів у розмірі 80 млн. гривень та кредитних коштів від ТОВ «ФК СВАРОГ ФІНАНС» для Приватного підприємства «ТЕПЛИЧНЕ» у розмірі 150 млн. гривень для розвитку індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСВА», після його реєстрації відповідно до ЗУ «Про індустріальні парки». Загальний розмір інвестицій Приватного підприємства «ТЕПЛИЧНЕ» становитиме 230 млн. гривень.

Інвестиції від ще одного інвестора іноземного походження (США), компанії AGRIAN IMPEX L.L.C. складе ще 100 млн. грн.

Табл. 8 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	500 000
Учасники-інвестори	270 000 000
Державна підтримка	108 695 584
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	6 793 920
Інвестор "ТЕПЛИЧНЕ" (+банк)	230 000 000
Іноземний інвестор	100 000 000
Всього	715 989 504

Наведений вище розподіл фінансування проєкту є попереднім та буде поступово корегуватися по мірі розвитку проєкту.



ТРУДОВІ РЕСУРСИ

ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ

На 1 січня 2022 року (останні статистичні дані) у Чернігівській області проживали 959 315 осіб, з них працездатного населення орієнтовно 538 175 осіб.

Табл. 9 Вікова структура населення Чернігівської області

	Жінки	Чоловіки	Разом
дошкільний вік (0-6)	4,5%	5,7%	5,0%
шкільний вік (7-17)	9,8%	12,2%	10,9%
працездатне населення (18-59)	52,0%	61,1%	56,1%
старше за працездатне населення (60+)	33,7%	21,0%	27,9%

Ринок праці Чернігівської області у січні-грудні 2024 року офіційно становив 14,6 тис. безробітних громадян.

Для ефективної роботи учасників індустріального парку важливим є питання забезпечення підприємств професійними кваліфікованими кадрами. Система професійної та вищої освіти області забезпечує велику кількість висококваліфікованих працівників на ринку праці. Підготовка кадрового потенціалу здійснюється з 60 професій та 5 спеціальностей, що охоплюють: промисловість, транспорт, будівництво, торгівлю і громадське харчування, побутове обслуговування населення, агропромисловий комплекс.

Щорічно ПТНЗ випускають понад 2,0 тисяч кваліфікованих робітників.

Вища освіта регіону представлена 23 вищими навчальними закладами. Це 3 університети, 1 академія, 1 інститут, 18 коледжів.

Заклади вищої та фахової передвищої освіти області забезпечують навчання майже 19,0 тисячі студентів за більше ніж 100 спеціальностями. Щорічно із стін ВНЗ області випускають 3,0 тисячі дипломованих спеціалістів.



НІЖИНСЬКИЙ РАЙОН

Табл. 10 Кількість населення Ніжинського району, тис. осіб

	на 01.01.2023	на 01.01.2024	на 01.01.2025
Всього	160,7	215,9	215,9
В т.ч. міське	59,8	118,0	118,0
Сільське	100,9	97,9	97,9

Працездатне населення орієнтовно 121,12 тис. осіб.

НОСІВСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Як у сфері зайнятості по Україні, так і в громаді, сформувалась складна ситуація: за рахунок значного переміщення працездатного населення з ринку праці, до лав Збройних сил України, сил територіальної оборони, та за кордон. Зростає потреба в максимально раціональному використанні наявної робочої сили та забезпеченні сприятливого рівня адаптивності працездатного населення до змін на ринку праці.

Населення громади – 20 436 осіб, працездатного населення – 11 504 осіб.

У Носівському секторі Ніжинської філії Чернігівського обласного центру зайнятості за 2024 рік зареєстровано 180 безробітних громадян. За сприяння служби зайнятості працевлаштовано на заявлені вакансії 141 осіб, що становить 78% від зареєстрованих. Працевлаштовано до набуття статусу безробітного 20 осіб.

Професійна освіта області, району та міської громади у сфері промисловості, представлена ВУЗами, які розміщені по усій області, але найбільша частка знаходиться у місті Чернігів, вони мають різні напрями та форми навчання у сфері промисловості та суміжних спеціалізаціях. Тому браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям міської громади та району, але при цьому за необхідності трудовий потенціал буде формуватись за рахунок жителів Чернігівської області.



10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні. Ініціатор створення, учасники індустріального парку та керуюча компанія будуть здійснювати господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів та правових норм, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, які будуть укладені між ініціатором створення та керуючою компанією, враховуючи умови, які зазначені у договорах про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, та укладених між керуючою компанією та учасниками.

Мал. 14 Функціональна схема взаємодії ініціатора, керуючої компанії та учасників парку












ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення індустріального парку - орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа - власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку

Ініціатором створення та запуску індустріального парку є Носівська міська рада.

Права та обов'язки ініціатора проєкту:

-  Розробити та затвердити Концепцію;
-  Здійснити облаштування індустріального парку за рахунок власних та залучених/позичених коштів;
-  Самостійно обрати керуючу компанію;
-  Передати керуючій компанії в оренду земельну ділянку, яка передається для створення індустріального парку;
-  Самостійно визначити порядок взаємодії із керуючою компанією;
-  Контролювати утримання переданого майна у належному стані, не допускати його погіршення або вимагати відшкодування нанесених збитків;
-  По мірі можливості надавати організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.

Кожне півріччя ініціатор буде отримувати звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

Вибір керуючої компанії індустріального парку

Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному Законом України «Про індустріальні парки».

Керуюча компанія Індустріального парку












Керуюча компанія індустріального парку - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно- правової форми та вибрана відповідно до



цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁴

Керуюча компанія має право:

-  Здійснювати господарську діяльність, відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
-  З урахуванням вимог земельного законодавства, передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини, у межах індустріального парку з правом забудови;
-  Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку, відповідно до законодавства;
-  Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
-  Вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
-  На продовження строку договору у разі виконання його умов;
-  На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), згідно з умовами договору;
-  Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
-  Кожних півроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
-  Ініціювати розгляд питання, стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
-  Самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності

⁴ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, №22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>



у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

- ❁ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку.
- ❁ Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та інші об'єкти, розташовані у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління), учасникам у власність не передаються.
- ❁ Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.
- ❁ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

У разі ліквідації керуючої компанії, статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:

- ❁ Суб'єкт господарювання повинен обов'язково бути зареєстрований на території індустріального парку;
- ❁ Повинен мати укладений в установленому чинним законодавством порядку договір між учасниками та керуючою компанією ІП про набуття права оренди або суборенди, також за умови власності на земельну ділянку (з законним правом забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкту) нерухомого майна на території ІП;
- ❁ Укладений із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах ІП відповідно до вимог статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- ❁ Виконувати власні інвестиційні зобов'язання як учасник індустріального парку;
- ❁ Дотримуватись усіх вимог законодавства України, а саме податкового, екологічного, земельного, інвестиційного та інших;
- ❁ Перевагу буде надано тим учасникам, у стратегічному напрямку розвитку яких пріоритетним є концентрація на інноваційних технологіях .



11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріального парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» принесе значні економічні, соціальні та екологічні результати для розвитку Носівської міської територіальної громади. Орієнтовні **очікувані результати** створення індустріального парку на землях територіальної громади:

1. **Створення нових робочих місць** – прогнозується працевлаштування сотень або навіть тисяч місцевих жителів, що зменшить рівень безробіття.
2. **Збільшення податкових надходжень** – розвиток підприємств у парку забезпечить додаткові надходження до місцевого та державного бюджету.
3. **Розвиток транспортної та інженерної інфраструктури** – очікується покращення доріг, комунікацій, логістичних хабів і підключення необхідних інженерних мереж.
4. **Залучення інвестицій** – прогнозується залучення українських та міжнародних компаній, що вкладатимуть кошти у виробництво та створення нових підприємств.
5. **Підвищення рівня економічної активності** – розвиток парку сприятиме росту малого та середнього бізнесу, появи нових суміжних компаній і сервісів.
6. **Диверсифікація економіки регіону** – залучення підприємств із різних секторів (переробна промисловість, машинобудування, агропромисловість тощо) зменшить залежність регіону від сільського господарства.
7. **Розвиток інноваційного виробництва** – підприємства в парку можуть використовувати сучасні технології, сприяючи науково-технічному прогресу в регіоні.
8. **Підвищення рівня життя населення** – за рахунок покращення економічної ситуації, зростання зарплат і розвитку соціальної інфраструктури.

Індустріальний парк «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» створить основу для довготривалого економічного зростання громади, покращить якість життя населення та підвищить привабливість регіону для інвесторів.

Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» планується створити орієнтовно 700 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.



Табл. 11 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустриальному парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА»

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	56	280	448	560	560	560	560
Робітники складів	7	35	56	70	70	70	70
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	14	77	56	70	70	70	70
Всього:	77	775	560	700	700	700	700

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустриальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні. Для прикладу, у сусідній країні, різниця між зарплатою на підприємствах індустриального парку у 2 рази більша, ніж середня зарплата по регіону.

Тому, рівень середньої заробітної плати у індустриальному парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА» становитиме приблизно 20 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10-15%.

Табл. 12 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
Робітники складів	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
В середньому:	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустриального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустриальному парку «НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту



на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 48,7 млн. грн (2027 р.) до 455,8 млн. грн. (2033 р.) на рік.

Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічне еко-виробництво, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 14,61 млн. грн до 136,8 млн. грн. (2033 р.) в рік.

Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме:

- у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.



Табл. 13 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ВВП промислових підприємств	37 744	188 720	301 952	377 440	377 440	377 440	377 440
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		37 744	60 390	75 488	75 488	75 488	75 488
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		6 794	10 870	13 588	13 588	13 588	13 588
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		6 794	10 870	13 588	13 588	13 588	13 588
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	10 990	58 107	62 664	78 330	78 330	78 330	78 330
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			18 799	23 499	23 499	23 499	23 499
Податок на прибуток інших підприємств, 18%	0	0	3 384	4 230	4 230	4 230	4 230
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	3 384	4 230	4 230	4 230	4 230

Застосування визначених правил оподаткування допускається за умови, що учасник індустріального парку матиме статус такого учасника впродовж не менше 10 років і протягом цих 10 років:



- Здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;

- Не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.

Згідно попереднього графіку реалізації проєкту запуск перших учасників буде на початку 2027 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2028 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2027 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 100% всіх долучених учасників промислової направленості.

Плата за землю та податок на нерухоме майно

У частині плати за землю, за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру, нормативну грошову оцінку яких проведено, що використовуються ініціаторами створення індустріального парку, керуючою компанією індустріального парку та з учасниками індустріальних парків, органам місцевого самоврядування надано право⁵:

- 1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;
- 2) звільняти від сплати земельного податку;

У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 31 407 175,11 грн. На сьогодні діє ставка податку на землю в розмірі 3% від НГО, що складає 942 215,25 грн. на рік.

⁵ відповідно до п. 284.6 ст. 284 Податкового Кодексу



Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 3,32 млн. грн до 64,0 млн. грн.

Табл. 14 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	2 419	13 306	23 418	33 663	38 713	44 520	51 197
Робітники складів	302	1 663	2 927	4 208	4 839	5 565	6 400
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	605	3 659	2 927	4 208	4 839	5 565	6 400
Всього:	3 326	18 628	29 272	42 079	48 391	55 649	63 997
В місцевий бюджет, 60%	1 996	11 177	17 563	25 247	29 034	33 390	38 398

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 1,9 млн. грн до 38,3 млн. грн. в рік., що складе 167,3 млн. з 2027 по 2033 роки.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове

державне соціальне страхування та військовий збір

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати.

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 4,0 млн грн. в 2027 році, до 78,22 млн грн. у 2033 році.



Табл. 15 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Кількість працівників, осіб	77	775	560	700	700	700	700
Середня зарплата в місяць, грн.	20 000	22 000	24 200	27 830	32 005	36 805	42 326
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	18 480	103 488	162 624	233 772	268 838	309 163	355 538
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	4 066	22 767	35 777	51 430	59 144	68 016	78 218
Військовий збір, тис. грн.	924	5 174	8 131	11 689	13 442	15 458	17 777

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 20 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 924 тис. грн. у 2027 році до 17,8 млн. грн. в 2033 році.

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

20% - Загальна ставка згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;

14% - Ставка для деяких сільськогосподарських товарів згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;

7% - Ставка для медичних виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг для відвідування музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ 2 Перехідних положень ПКУ);

0% - Експортна ставка (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Табл. 16 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Вартість реалізованої продукції	48 734	246 827	364 616	455 770	455 770	455 770	455 770
Матеріаломісткість (75%)	36 551	185 120	273 462	341 828	341 828	341 828	341 828
Податковий кредит	7 310	37 024	54 692	68 366	68 366	68 366	68 366
Податкове зобов'язання	9 747	49 365	72 923	91 154	91 154	91 154	91 154
Податок на додану вартість	2 437	12 341	18 231	22 789	22 789	22 789	22 789



Імпорт обладнання

Відповідно до частини шостої статті 287 Митного кодексу України при ввезенні нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів для нього за визначеними кодами УКТ ЗЕД учасники індустріальних парків звільнюються від сплати мита.

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України.

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними учасниками точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати. Однак, якщо спиратися на середній показник вартості промислового обладнання на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

Табл. 17 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, Євро/грн

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Розмір витрат на імпортерне обладнання в Євро	€ 5 846 375	€ 7 015 650	€ 7 015 650	€ 467 710	€ 701 565	€ 1 169 275	€ 1 169 275
Розмір витрат на імпортерне обладнання в гривнях (€1=44,72 грн.)	261 449 890	313 739 868	313 739 868	20 915 991	31 373 987	52 289 978	52 289 978
Розмір ввізного мита, грн	26 144 974	31 373 972	31 373 972	2 091 584	3 137 384	5 228 983	5 228 983
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	26 144 974	31 373 972	31 373 972	2 091 584	3 137 384	5 228 983	5 228 983
Розмір ввізного мита який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	52 289 978	62 747 974	62 747 974	4 183 198	6 274 797	10 457 996	10 457 996
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн.	52 289 978	62 747 974	62 747 974	4 183 198	6 274 797	10 457 996	10 457 996
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	0	0	0	0	0	0	0

Згідно планового сценарію основне обладнання буде завозитися учасниками в період з 2027 по 2029 роки. Надалі учасники будуть ввозити тільки комплектуючі до обладнання.



Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2027-2033 роки від діяльності індустріального парку.

Табл. 18 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Всього
ВВП індустріального парку	48 734	246 827	364 616	455 770	455 770	455 770	455 770	2 483 257
ПДВ учасниками індустріального парку	2 437	12 341	18 231	22 789	22 789	22 789	22 789	124 163
Податок на прибуток	0	0	3 384	4 230	4 230	4 230	4 230	20 303
Військовий збір	924	5 174	8 131	11 689	13 442	15 458	17 777	72 595
ЄСВ	4 066	22 767	35 777	51 430	59 144	68 016	78 218	319 419
ПДФО	3 326	18 628	29 272	42 079	48 391	55 649	63 997	261 343
Оплата за землю, індексація в рік 3%	942	989	1 039	1 091	1 145	1 203	1 263	7 672
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	11 695	59 900	95 834	133 306	149 141	167 344	188 273	805 494
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	2 938	12 166	18 602	26 338	30 180	34 592	39 661	174 931



Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Малим і середнім підприємствам (МСП) вигідно працювати на території індустріального парку з кількох причин, які пов'язані з економією ресурсів, розширенням можливостей для бізнесу та створенням сприятливих умов для зростання. Ось основні переваги:

Доступ до готової інфраструктури: Індустріальні парки забезпечують підприємства електроенергією, водою, газом, каналізацією, інтернетом та іншими комунікаціями, що значно знижує початкові витрати.

Спільне використання ресурсів: МСП можуть користуватися загальними складськими приміщеннями, логістичними центрами, охороною, утилізацією відходів тощо.

Пільги та субсидії: У багатьох індустріальних парках діють податкові пільги, компенсації за оренду чи підключення до інфраструктури.

Близькість до партнерів: МСП мають можливість працювати в одному середовищі з потенційними клієнтами, постачальниками чи великими компаніями, для яких вони можуть стати підрядниками.

Зменшення логістичних витрат: Розташування в парку часто пов'язане з близькістю до транспортних вузлів, що спрощує транспортування товарів і знижує витрати.

Доступ до новітніх технологій: Індустріальні парки можуть включати інноваційні центри чи технопарки, де підприємства можуть тестувати нові ідеї або співпрацювати з дослідницькими установами.

Сприятливе регуляторне середовище: Індустріальні парки часто пропонують спрощені процедури для початку діяльності, ліцензування чи сертифікації продукції.

Професійна підтримка: Адміністрація парку може допомагати у вирішенні бюрократичних питань, пошуку фінансування чи підборі кадрів.

Репутаційна перевага: Розташування у сучасному індустріальному парку може підвищити довіру партнерів, клієнтів та інвесторів.

Масштабованість бізнесу: МСП можуть легко розширювати свої виробничі чи складські площі в межах парку.

Доступ до нових ринків: Учасники індустріальних парків часто входять у національні чи міжнародні бізнес-кластери, що сприяє виходу на нові ринки.

Колаборація та мережування: Співпраця з іншими компаніями в межах парку сприяє появі нових ідей, партнерств чи бізнес-можливостей.



Дослідницька інфраструктура: У парках часто є лабораторії чи інноваційні хаби, де МСП можуть впроваджувати нові технології.

Навчання персоналу: Деякі парки пропонують тренінги чи програми підвищення кваліфікації для працівників підприємств.

Розташування в сприятливому середовищі: Індустріальні парки зазвичай мають якісну інфраструктуру, включаючи дороги, паркувальні зони та місця для відпочинку персоналу.

Можливість залучати кваліфіковану робочу силу: Розташування у сучасному парку робить підприємства привабливішими для професійних кадрів.

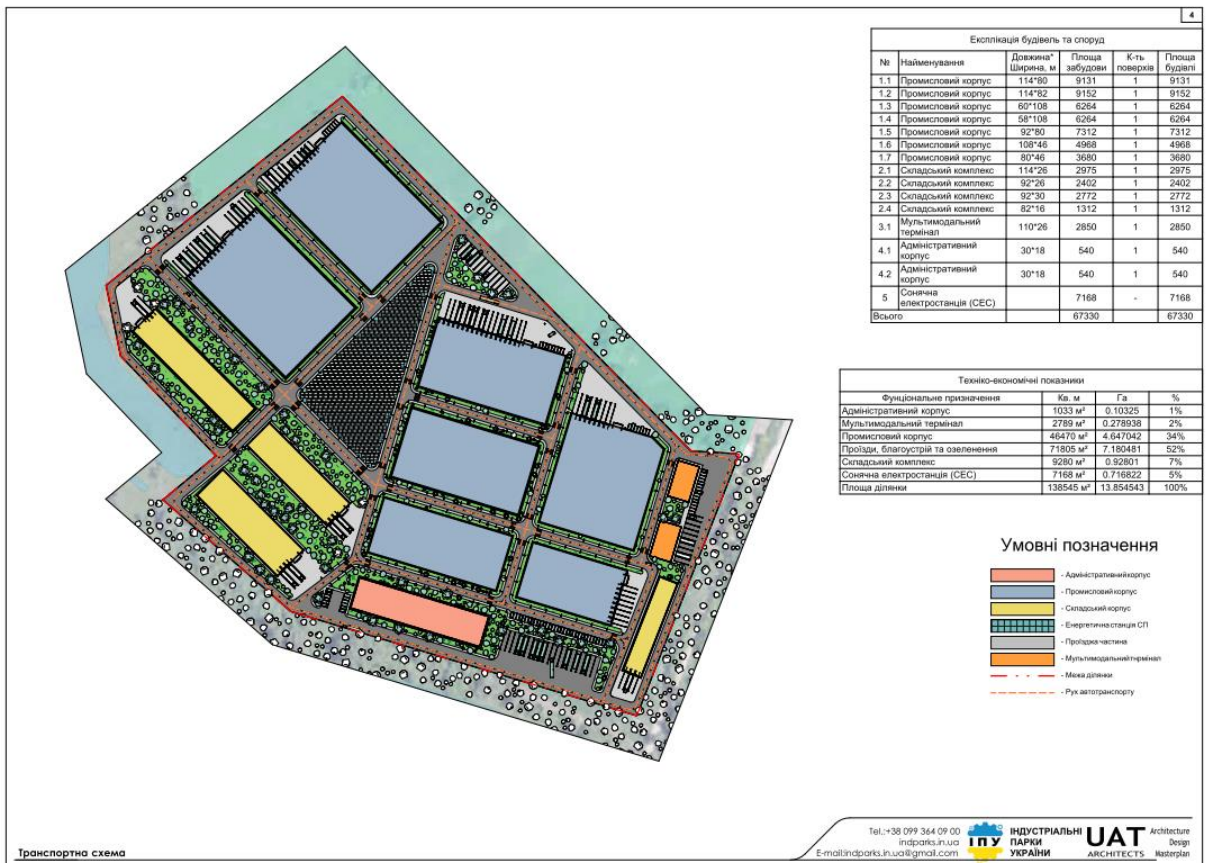
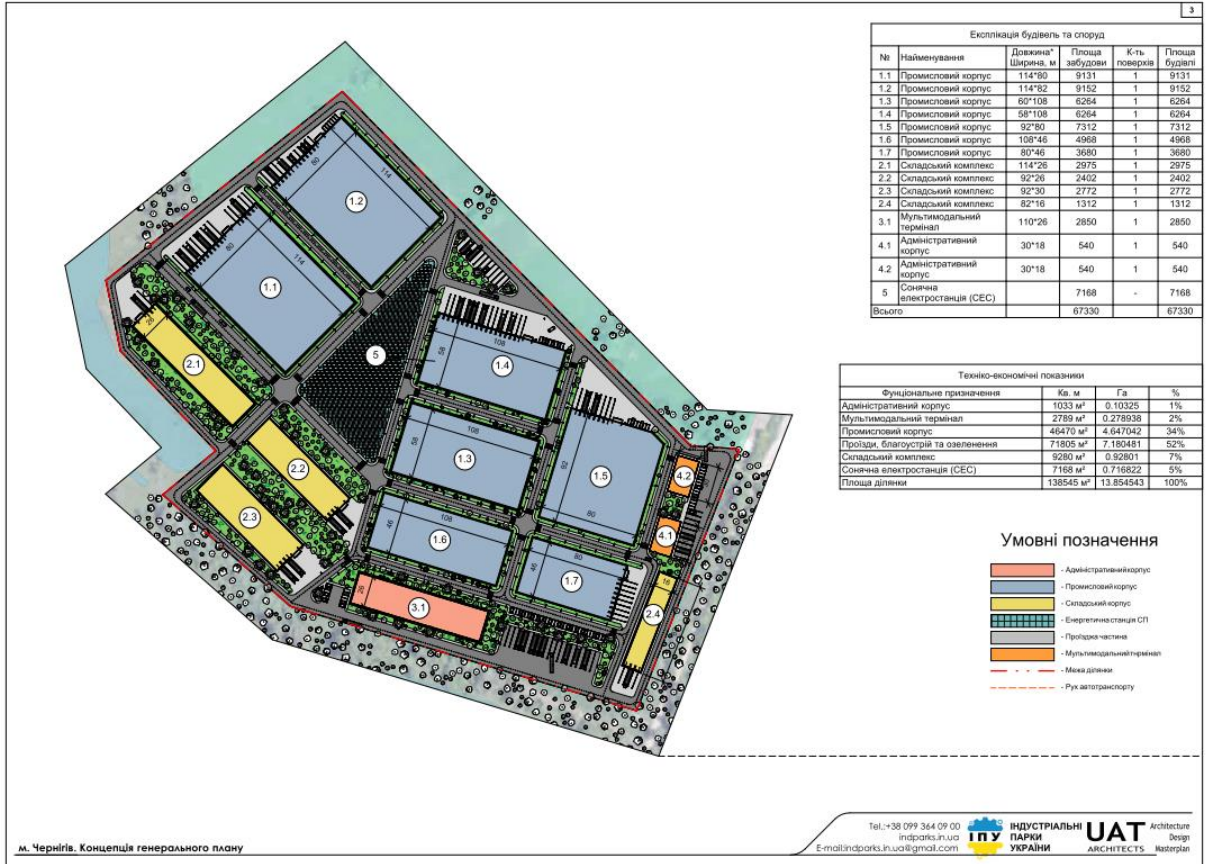
Безпека: Території парків охороняються, що знижує ризики втрати майна.

Стабільність поставок: Індустріальні парки забезпечують безперебійне постачання енергоресурсів та інших необхідних послуг.

МСП вигідно працювати в індустріальних парках через зниження витрат, сприятливі умови для розвитку, доступ до спільних ресурсів та інфраструктури, а також можливість колаборації з іншими учасниками. Це створює міцну основу для ефективного зростання та підвищення конкурентоспроможності на ринку.



ДОДАТОК 1 – архітектурна концепція індустріального парку





НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

КОНЦЕПЦІЯ
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ
НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА

МІСТО НОСІВКА,
НІЖИНСЬКИЙ РАЙОН,
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

КОНЦЕПЦІЯ
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ
НОСІВСЬКІ ГОСПОДАРСТВА

МІСТО НОСІВКА,
НІЖИНСЬКИЙ РАЙОН,
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan